

POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku I. sp. z o.o. w K.

przy uczestnictwie: M. H., J. S., A. S. i P. S.

o wpis roszczenia w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 listopada 2007 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika P. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 14 grudnia 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestnika postępowania
P. S. na rzecz wnioskodawcy 120 (sto dwadzieścia) zł kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Dnia 5 czerwca 2006 r. referendarz sądowy dokonał w księdze wieczystej [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., wpisu na rzecz wnioskodawcy roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 października 2001 r., sporządzonej przez notariusza M. K.

Na orzeczenie referendarza złożyli skargę uczestnicy postępowania P. S. i M. H., wnosząc o jego uchylenie i oddalenie wniosku. P.S. zarzucił, że nie było podstaw do dokonania wpisu, ponieważ upłynął termin do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. M.H. podniósł natomiast, że uwzględnienie wniosku uniemożliwia przedawnienie roszczenia o zwarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2006 r. Sąd Rejonowy uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek.

Sąd ustalił, że dla nieruchomości położonej w K. przy ul. K. [...], oznaczonej jako działka nr 59, zabudowanej budynkiem frontowym i oficynowym, jest prowadzona księga wieczysta [...]. Właścicielem tej nieruchomości jest M. H. W dziale trzecim wymienionej księgi wieczystej zostały wpisane warunkowe roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości wynoszących 4/5 i 1/5 na rzecz - odpowiednio – J. i P. małż. S. oraz A. S.

Sąd Rejonowy uznał, że nie ma podstaw do uwzględnienia wniosku, ponieważ z dołączonej do niego przedwstępnej umowy sprzedaży wynika, iż przysługujące wnioskodawcy roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej uległo przedawnieniu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w K. zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji i nakazał wpisać w dziale III księgi wieczystej „roszczenie wnioskodawcy (...) o zobowiązanie do sprzedaży nieruchomości wynikające z zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży (...)”.

Sąd odwoławczy podzielił zarzut apelującego, że Sąd Rejonowy wydał orzeczenie z naruszeniem przepisu art. 626⁸ 2 k.p.c. Badanie przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej nie mieści się w zakresie określonej w tym przepisie kognicji sądu wieczystoksięgowego. Ponadto kwestia, czy

przysługujące wnioskodawcy roszczenie uległo przedawnieniu okazała się sporna i jest przedmiotem odrębnego postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym w K. pod sygn. akt I C .../06. Zdaniem Sądu Okręgowego wniosek podlega uwzględnieniu na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik P. S. zarzucił naruszenie art. 16 ust. 1 i art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h., art. 390 § 3 zd. 2 i art. 117 § 2 zd. 1 k.c. przez ich niezastosowanie, art. 390 § 2 w zw. art. 390 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię, art. 111 § 1 k.c., art. 3 ust. 1 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź o jego uchylenie i oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma kwestia, czy spór dotyczący przedawnienia roszczenia, podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, może być przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Kognicję sądów merytorycznych obu instancji (sądu rejonowego - przy wpisie i sądu okręgowego - przy rozpoznawaniu apelacji od wpisu) reguluje art. 626⁸ § 2 k.p.c. Wynika z niego, że w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu jest zawężona, ogranicza się bowiem do badania jedynie treści wniosku, treści i formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Z tego powodu w literaturze i w orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że zakres kognicji sądu rejonowego i rozpoznającego apelację nie obejmuje rozstrzygania sporów o prawo stanowiące przedmiot wniosku o dokonanie wpisu. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być rozstrzygane spory ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia, ani też dokonywane ustalenia, że uwzględnienie wniosku doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. postanowienie Sąd Najwyższego: z dnia 6 grudnia 1999 r., III CKN 892. niepubl. i z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, Lex nr 137 541). Również spór dotyczący przedawnienia roszczenia, podlegającego ujawnieniu w księdze

wieczystej, nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponieważ nie pozwala na to zawężona kognicja sądu w tym postępowaniu. Jej ograniczenie do zakresu określonego w art. 626⁸ § 2 k.p.c. wyłącza np. przeprowadzenie dowodów osobowych (por. postanowienie Sąd Najwyższego z dnia 7 grudnia 1999 r., II CKN 591/98. OSNC 2000, nr 7-8, poz. 131). Niedopuszczalne byłoby zatem ustalanie na podstawie przesłuchania uczestników postępowania lub świadków, czy bieg terminu przedawnienia roszczenia nie uległ przerwaniu na skutek podjęcia czynności przed sądem lub uznania roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (art. 123 k.c.).

Reasumując, Sąd Okręgowy trafnie uznał - wbrew stanowisku skarżącego - że spór dotyczący przedawnienia roszczenia, podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym. To oznacza, że podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa, które dotyczą przedawnienia, obliczania terminu przedawnienia i konsekwencji ujawnienia - zdaniem skarżącego - przedawnionego roszczenia, należało uznać za nieuzasadnione.

Również nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 16 ust.1 i art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. polegający - według skarżącego - na nakazaniu dokonania wpisu nieprzewidzianego w przytoczonych przepisach. Wprawdzie brzmienie nakazanego wpisu odbiega od przewidzianego wpisu w art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h., jednakże z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia (a także przytoczonej podstawy prawnej wpisu) wynika wyraźnie, że przedmiotem rozstrzygnięcia jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. W tej sytuacji nie można podzielić zarzutu, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem przytoczonych przepisów prawa, w sposób wskazany w uzasadnieniu podstawy skargi kasacyjnej.

Zarzut naruszenia art. 390 § 2 w związku z art. 390 § 1 k.c. zmierza w istocie do wykazania, że wnioskodawcy nie przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, ponieważ według przytoczonych przepisów z umowy przedwstępnej wynika jedynie roszczenie o zawarcie umowy

przysługującej. Również tego zarzutu nie można podzielić. Z okoliczności sprawy wynika bowiem, że celem zawarcia umowy przysługującej jest realizacja przysługującego wnioskodawcy - na podstawie notarialnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 25 października 2001 r. - roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Nie ulega zatem wątpliwości, że wnioskodawcy przysługuje roszczenie podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Skarżący nie przytoczył bowiem argumentów, które - jego zdaniem - zostały pominięte przez Sąd odwoławczy. Ogólnikowe odwołanie się do odpowiedzi na apelację nie spełnia - przewidzianego w art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c. - wymagania przytoczenia uzasadnienia podstawy kasacyjnej. Druga podstawa kasacyjna wymaga też wykazania, że zarzucone uchybienie mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 7 kwietnia 1936 r., C.III. 85/35, Zb. Orz. 1937, nr III, poz. 82, z dnia 10 stycznia 1997 r., II CKN 21/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 61, z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 13/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 114).

Do naruszenia art. 385 k.p.c. doszło - zdaniem skarżącego - na skutek „nieoddalenia bezzasadnej apelacji w następstwie popełnienia wskazanych w skardze kasacyjnej uchybień”. Uznanie skargi kasacyjnej za pozbawioną uzasadnionych podstaw, przesądza o bezskuteczności tego zarzutu.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 520 § 2 w związku z art. 391 i art. 398²¹ k.p.c.).